

Dott. Mario Franco
Via Urbano III n. 3
20123 MILANO

Tel. 02-89406220 Fax 02.89402310
segreteria@studiomariofranco.it
mario.franco@odcecmilano.it

TRIBUNALE DI MILANO
TERZA SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. DOTT. GIACOMO PURICELLI

Procedura di espropriazione immobiliare R.G.E. n. 125/2015, promossa da Unicredit S.p.A. professionista delegato per le operazioni di vendita, il Dott. Mario Franco, con studio in Milano, Via Urbano III n. 3.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
SECONDO LE NORME DEL D.L. 83/2015 CONVERTITO CON MODIFICAZIONI IN L. 132/2015

Il sottoscritto Dott. Mario Franco:

- vista l'ordinanza di delega, ex art. 591 bis c.p.c., del Giudice del 15/6/2016, così come integrata dalla successiva ordinanza del 19/12/2018;
- vista la perizia dell'Arch. Federico Reyneri;
- visto il verbale di asta deserta del 16/12/2016
- visto il verbale di asta deserta del 24/5/2017
- visto il verbale di asta deserta del 28/9/2017
- visti gli artt. 591 bis c.p.c. e 570 c.p.c.;

PREMESSO

che, ai sensi dell'art. 591 bis secondo comma c.p.c., tutte le attività che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, anche in relazione all'identità del debitore, ex art. 570 c.p.c.;

AVVISA

della vendita senza incanto degli immobili in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.
- 2) Il prezzo della vendita senza incanto viene così fissato:
lotto **unico Euro 43.000 (quaranta tre mila /00)**
offerta minima **Euro 32.250(trentadue mila duecento cinquanta /00)**
- 3) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in **busta chiusa, presso lo studio del professionista delegato in Milano, Via Urbano III n. 3 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 del giorno precedente la data di apertura delle buste e cioè il 7 maggio 2019**
La busta dovrà contenere la dichiarazione (con marca da bollo da Euro 16) di offerta di acquisto irrevocabile sino alla data di udienza fissata per la gara e comunque per almeno 120 giorni sottoscritta (leggibile e per esteso) e la cauzione.

Contenuto della dichiarazione di offerta

La dichiarazione di offerta irrevocabile dovrà contenere:

- per **le persone fisiche**, il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il

domicilio, lo stato civile, nonché copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato, dovrà indicare il regime patrimoniale della famiglia, e se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge nonché copia di documento di identità del coniuge in corso di validità (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile). Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di **ditta individuale** dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione;

- per **le persone giuridiche**, i dati identificativi compresa partita iva e/o codice fiscale e le complete generalità del rappresentante legale della società offerente. In tal caso dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero procura che risulti dal certificato camerale o altro documento che assegni i poteri a colui che sottoscrive la dichiarazione di offerta e partecipa alla gara in aumento;
 - in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.
 - l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'esperto;
 - alla vendita senza incanto è ammessa la partecipazione per procura solo se conferita ad avvocato ex art. 571 c.p.c.
 - l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Milano ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Milano;
 - **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore ad Euro 32.250 (trentadue mila duecento cinquanta /00) a pena di inefficacia dell'offerta medesima.**
 - **La cauzione**, per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo proposto dall'offerente, dovrà essere prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Proc. Ese. R.G.E. 125/2015 Tribunale di Milano**" che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- 5) Può essere presentata istanza di assegnazione del bene immobile fino a dieci giorni prima della data fissata per la vendita
- 4) In **DATA 8/5/2019 ALLE ORE 17.30** presso lo studio del Delegato, **in Milano, Via Urbano III n. 3** saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
- **in caso di unica offerta**: se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se è inferiore al prezzo-base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto di procederà all'aggiudicazione all'unico offerente se non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..
 - **in caso di pluralità di offerte**: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente (anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta)
 - in ogni caso, sia in presenza di un'unica offerta, sia a seguito della gara tra gli offerenti, **ove siano state presentate istanze di assegnazione e non sia stata raggiunta un'offerta almeno pari al prezzo base come sopra determinato, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;**

- il professionista delegato pronuncerà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente allorché sia trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore;
- **l'entità del rilancio non potrà essere inferiore ad Euro 1.000, secondo le direttive impartite dalla delega del Giudice dell'Esecuzione.**
- saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre le ore 13.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al valore dell'immobile come sopra stabilito; le offerte non accompagnate da cauzione prestata secondo le modalità di cui al punto 3). L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, compresa la **quota a suo carico del compenso del delegato alla vendita relativo alla fase di trasferimento della proprietà**, come previsto dall'art. 2, comma 7, D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, € 697,84 quando il prezzo di aggiudicazione non è superiore a € 100.000,00; € 1046,76 quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 100.000,00 ma non superiore a € 500.000,00; € 1395,68 quando il prezzo di aggiudicazione è superiore a € 500.000,00;
- il termine per il deposito è di **120 giorni** dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo con la conseguenza che ove non venga versato l'importo complessivo necessario al trasferimento, la vendita verrà revocata e l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con perdita della cauzione prestata; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario

Ai fini del versamento diretto da parte dell'aggiudicatario di cui sopra, il Creditore Fondiario è invitato a fare pervenire al delegato alla vendita entro il termine di dieci giorni antecedenti la data per l'udienza di apertura delle buste, apposita nota dettagliata di precisazione del credito, indicante in maniera chiara e precisa, i criteri adoperati per quantificare la parte del capitale e la parte degli interessi e delle spese ai quali si estende la garanzia ipotecaria, nonché le modalità del versamento da parte dell'aggiudicatario, avvertendo che in difetto di indicazioni in tal senso, il delegato provvederà a far versare sul conto della procedura la differenza dovuta dall'aggiudicatario.

Il delegato comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato da questi direttamente al creditore fondiario, sul conto che questi indicherà, e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura.

6) La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

C) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali;

Per le **spese condominiali** arretrate e non pagate relative all'unità immobiliare in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c.: *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena proprietà di appartamento ad uso abitazione sito in Milano, via Antonio Mambretti 5, posto al piano terzo senza ascensore e composto di due locali oltre servizi, con annesso vano di solaio posto al piano quinto sottotetto.

Il tutto censito al catasto fabbricati del detto comune come segue

Foglio 61 particella 11, subalterno 730 Via Antonio Mambretti n. 5, piano 3-5 categoria A/4 classe 4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 54, rendita Euro 227,60

Coerenze

Coerenze dell'appartamento, dall'ingresso in senso orario: Parti comuni (ballatoio di distribuzione); vuoto su parti comuni (cortile mapp. 9); vuoto su mapp. 8; vuoto su mapp. 7; vuoto su via Mambretti; altra UIU; parti comuni (ballatoio di distribuzione).

Coerenze del solaio, dall'ingresso in senso orario: Parti comuni (corridoio di distribuzione); altra UIU; vuoto su cortile comune; altra UIU; parti comuni con sbalzo aggettante.

regolarità catastale e conformità urbanistico edilizia

Come indicato a pag 6 perizia Arch. Federico Reyneri : “Con comunicazione del 10/03/2016 prot. PG 133045/2016 il Comune di Milano ha dichiarato che gli atti di fabbrica dell'immobile in oggetto sono irreperibili.

Pertanto non si può dichiarare senza dubbio la conformità o non conformità dell'immobile. Si ritiene però che l'immobile possa essere considerato conforme fino a prova contraria.

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità urbanistico-edilizia:

L'immobile è conforme fino a prova contraria (cfr. punto precedente).

Conformità catastale:

L'immobile è conforme catastalmente.

Vi è una leggera difformità (posizione porta di accesso bagno sulla parete adiacente) la quale però, con specifico riferimento alle unità immobiliari a destinazione "ordinaria", non configura l'obbligo di dichiarazione per variazione. Sul punto si veda la circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/2010 del 09/07/2010 punto 2, sull'applicazione dell'art. 17 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 1142/1949: "l'obbligo della relativa dichiarazione [di variazione] si configura nell'ipotesi in cui le variazioni influiscono ed incidono sulla consistenza, la categoria e la classe dell'unità immobiliare, in sostanza sulla determinazione della rendita catastale".

Stato occupativo: l'immobile risulta occupato nei fatti dal debitore. L'immobile è pertanto posto in vendita come **libero**. Si precisa che vi è registrato in data anteriore al pignoramento (2007) contratto di locazione. In riferimento a tale contratto il debitore ha dichiarato che il conduttore ha da tempo rilasciato l'unità immobiliare, ma non ha provveduto alla registrazione della risoluzione di detto contratto di locazione.

E' stato richiesto al Giudice di disporre la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario. La relazione dell'esperto nominato dalla procedura è disponibile anche sul Portale delle vendite pubbliche all'indirizzo internet pvp.giustizia.it/pvp e sui siti internet www.trovoaste.it e www.legalmente.net

Per richiedere la visita all'immobile effettuare la prenotazione con il Portale delle Vendite Pubbliche

CUSTODE

Dott. Mario Franco, con studio in Milano, Via Urbano III n. 3 tel 02/89406220 - 02/89403116 fax 02/89402310 mail: segreteria@studiomariofranco.it .

Per ogni altra informazione si fa riferimento all'ordinanza di delega conferita dal Giudice ed alla perizia di stima.

Milano, 19 febbraio 2019

Dott. Mario Franco

